

Schwabach

Wohn- und Geschäftshaus mit Ausbaupotenzial im Herzen von Schwabach

CODE DU BIEN: 26431022

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 1.550.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 844 m² • PIÈCES: 37 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 560 m²

CODE DU BIEN: 26431022 - 91126 Schwabach

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 26431022 - 91126 Schwabach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26431022
Surface habitable	ca. 844 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	37
Salles de bains	12
Année de construction	1920

Prix d'achat	1.550.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 4,99 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2000
État de la propriété	Refait à neuf
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 116 m²
Espace commercial	ca. 187 m²
Espace locatif	ca. 1031 m²

CODE DU BIEN: 26431022 - 91126 Schwabach

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 26431022 - 91126 Schwabach

La propriété



CODE DU BIEN: 26431022 - 91126 Schwabach

La propriété



CODE DU BIEN: 26431022 - 91126 Schwabach

La propriété



CODE DU BIEN: 26431022 - 91126 Schwabach

La propriété



CODE DU BIEN: 26431022 - 91126 Schwabach

La propriété



CODE DU BIEN: 26431022 - 91126 Schwabach

La propriété



CODE DU BIEN: 26431022 - 91126 Schwabach

La propriété



CODE DU BIEN: 26431022 - 91126 Schwabach

La propriété



CODE DU BIEN: 26431022 - 91126 Schwabach

La propriété



CODE DU BIEN: 26431022 - 91126 Schwabach

La propriété



CODE DU BIEN: 26431022 - 91126 Schwabach

La propriété



CODE DU BIEN: 26431022 - 91126 Schwabach

La propriété



Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/schwabach-roth



Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an und übernehmen gerne den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 09122 - 88 59 168

Partner-Shop Schwabach/Roth | Kappadocia 9 | 91126 Schwabach
schwabach@von-poll.com | www.von-poll.com/schwabach-roth

CODE DU BIEN: 26431022 - 91126 Schwabach

La propriété



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



Immobilienbewertung – *exklusiv* und professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie im Zukunft
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?
- Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten sie nach nur 5 Minuten.

www.home.von-poll.com



CODE DU BIEN: 26431022 - 91126 Schwabach

Une première impression

Inmitten der historischen Altstadt von Schwabach befindet sich dieses attraktive Wohn- und Geschäftshaus im Ensemblebereich.

Die hervorragende Innenstadtlage verbindet urbanes Leben mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, öffentlichen Verkehrsmitteln sowie sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Entsprechend hoch und nachhaltig ist die Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen an diesem Standort.

Die Liegenschaft besteht aus einem Haupthaus mit acht Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit sowie einem Nebengebäude mit drei weiteren Wohnungen. Darüber hinaus bieten eine leerstehende Wohnung sowie ein zweigeschossiges Atelier im Hinterhof attraktive Ausbau- und Entwicklungsmöglichkeiten. Das Objekt stellt damit eine interessante Kapitalanlage mit stabilen Mieteinnahmen und zusätzlichem Wertsteigerungspotenzial dar.

Bebauung und Aufteilung

Haupthaus

Wohnung 1: ca. 105 m²

Wohnung 2: ca. 103 m²

Wohnung 3: ca. 70 m²

Wohnung 4: ca. 98 m²

Wohnung 5: ca. 65 m²

Wohnung 6: ca. 66 m²

Wohnung 7: ca. 54 m²

Wohnung 8: ca. 40 m² – derzeit leerstehend und renovierungsbedürftig

Ladenfläche: ca. 71 m² – aktuell vermietet

Nebengebäude

Wohnung 9: ca. 67 m²

Wohnung 10: ca. 88 m²

Wohnung 11: ca. 88 m²

Ausbau- und Entwicklungspotenzial

Neben den bereits vermieteten Einheiten verfügt die Immobilie über attraktive

Entwicklungsmöglichkeiten. Die leerstehende Wohnung mit ca. 40 m² bietet nach einer Renovierung zusätzliches Vermietungspotenzial.

Ein besonderes Highlight stellt das zweigeschossige Atelier im Hinterhof mit einer Fläche von ca. 116 m² dar. Je nach baurechtlichen Voraussetzungen eröffnet sich hier die Möglichkeit, weiteren hochwertigen Wohn- oder Arbeitsraum zu schaffen und den Ertrag der Liegenschaft nachhaltig zu steigern.

Aktuell belaufen sich die jährlichen Einnahmen auf 75.000 Euro. Zusätzlich realisierbar wären ca. 15.000 Euro, durch moderaten Aufwand. Die Nutzflächen oder Mietsteigerungspotential sind dabei nicht eingerechnet.

Sie wünschen eine Besichtigung vor Ort, rufen Sie uns bitte jederzeit gerne an!

CODE DU BIEN: 26431022 - 91126 Schwabach

Détails des commodités

Aktuell vermietet:

- 10 Wohnungen
- 1 Ladeneinheit
- 875 m² vermietete Fläche

Ausbaureserve mit Vermietungspotenzial

- 1 Atelier auf 2 Etagen mit 116m²
- 1 Wohnung mit 40m² - derzeit leerstehend und renovierungsbedürftig
- Gewölbekeller
- Ensembleschutz - daher kein Energieausweis
- Brauerei - und Schankrecht auf der Immobilie
- sehr zentrale Innenstadtlage - super Vermietbarkeit

CODE DU BIEN: 26431022 - 91126 Schwabach

Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in einer äußerst attraktiven, innenstadtnahen Wohnlage von Schwabach und verbindet urbanes Wohnen mit kurzen Wegen sowie einer hohen Lebensqualität. Die historische Altstadt mit ihrem charmanten Flair, zahlreichen Cafés, Restaurants, Bäckereien, Einkaufsmöglichkeiten und dem beliebten Wochenmarkt ist bequem fußläufig erreichbar. Auch Ärzte, Apotheken, Banken sowie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Familien profitieren von der Nähe zu Kindergärten, Grundschulen und weiterführenden Schulen. Ergänzt wird das attraktive Wohnumfeld durch den nahegelegenen Stadtpark, die Schwabach sowie zahlreiche Rad- und Spazierwege, die vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung bieten. Sportvereine, Fitnessstudios sowie ein abwechslungsreiches Kultur- und Veranstaltungsangebot unterstreichen die hohe Wohn- und Lebensqualität.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt auf ganzer Linie. Mehrere Bushaltestellen sind bequem zu Fuß erreichbar und gewährleisten eine schnelle Verbindung innerhalb Schwabachs sowie zum Bahnhof mit regelmäßigen Regionalbahn- und S-Bahn-Verbindungen in Richtung Nürnberg und Roth. Mit dem Pkw gelangen Sie in wenigen Minuten zur Bundesstraße B2 sowie zur Autobahn A6 mit direkter Anbindung an die A9 und A3. Dadurch sind die Nürnberger Innenstadt, die Messe sowie der Flughafen in kurzer Zeit erreichbar.

Die Kombination aus zentraler Lage, hervorragender Infrastruktur, kurzen Wegen und einer ausgezeichneten Anbindung macht diesen Standort besonders attraktiv – sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

CODE DU BIEN: 26431022 - 91126 Schwabach

Plus d'informations

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODE DU BIEN: 26431022 - 91126 Schwabach

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Jörg Muskat

Kappadocia 9, 91126 Schwabach
Tel.: +49 9122 - 88 59 168
E-Mail: schwabach@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com